CURVÉR
IMMOBILIEN

Hauptstrasse 64, 7075 Churwalden, Schweiz

Wohnen in der Ferienregion Lenzerheide

4.5 Zimmer-Erstwohnung Nr. O.1



Vermarktungsart
Kaufen

Objektart
Wohnung

Verkaufspreis
CHF 895'000.–

Verfügbar ab
30.09.2027

Bruttowohnfläche
131 m²

Zimmer
4½

Baujahr
2026

Referenz-Nr.
1818-8108

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	11
Impressionen	13
Kontakt	18

Curvér Immobilien

Ihr Partner bei der Suche nach Ihrer Traum-Immobilie in der Region Savognin, Lenzerheide und Viamala.

Ob Eigenheim, Ferienwohnung /-haus, Chalet oder Maiensäss, wir haben das passende Objekt für Sie.
Zählen Sie auf unsere Erfahrung: Mit mehr als 80 verkauften Objekten pro Jahr kennen wir den Markt in Mittelbünden bestens. Falls Sie Fragen zu einem unserer Angebote haben, kontaktieren Sie uns. Gerne zeigen wir Ihnen jedes Objekt auch persönlich oder lassen Ihnen detaillierte Informationen zukommen.

Lage



Hauptstrasse 64, 7075 Churwalden, Schweiz

Churwalden - wohnen, wo andere Ferien machen

Auf rund 1'230 m ü. M. verbindet Churwalden die Lebensqualität eines Bündner Bergdorfes mit der Nähe zur Stadt Chur. Hier treffen Ruhe, Natur und ein hoher Freizeitwert auf eine gut ausgebaute Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für alle, die ihren Lebensmittelpunkt in den Bergen suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten des Alltags verzichten zu wollen.

Die gute Erreichbarkeit von Chur macht Churwalden auch für Berufstätige und Pendler zu einem attraktiven Wohnort. Nach einem Arbeitstag in der Stadt beginnt bereits auf dem Heimweg der Wechsel in eine andere Welt: Berge, Weite und Natur prägen das tägliche Lebensgefühl. So lassen sich Beruf, Alltag und Erholung auf angenehme Weise miteinander verbinden.

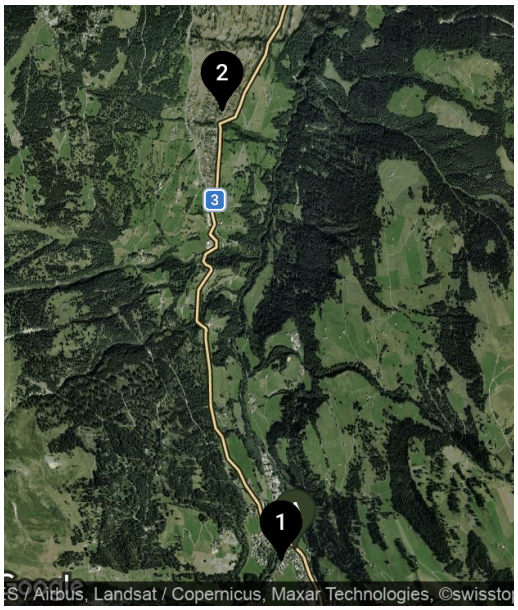
Auch Familien finden in Churwalden ein Umfeld, das auf kurze Wege und eine hohe Lebensqualität ausgerichtet ist. Schule, Kindergarten, Kinderbetreuung und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort. Gleichzeitig bietet die naturnahe Umgebung viel Raum für Bewegung, Begegnung und gemeinsame Aktivitäten.

Ein besonderer Vorzug ist das vielseitige Sport- und Freizeitangebot direkt vor der Haustüre. Der Erlebnisberg Pradaschier sowie die unmittelbare Nähe zur Ferienregion Arosa Lenzerheide eröffnen zu jeder Jahreszeit zahlreiche Möglichkeiten: Skifahren und Schlitteln im Winter, Wandern, Biken und Naturerlebnisse in den wärmeren Monaten.

Churwalden ist damit weit mehr als eine Feriendestination. Der Ort bietet ein Zuhause für Menschen, die die Bündner Bergwelt zu ihrem Alltag machen möchten – verbunden mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zur Kantonshauptstadt Chur.

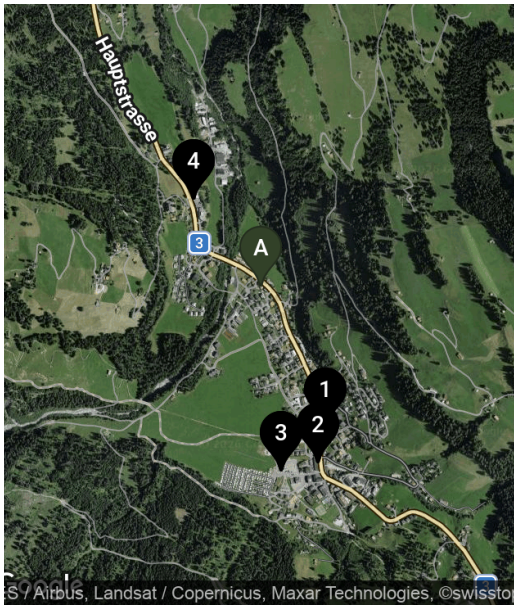
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



1.	Schule Churwalden **281 m**	4’	2’	1’
2.	Schule Malix **4 km**	–	–	10’

Einkauf



1.	Coop Supermarkt Churwalden **704 m**	8’	4’	2’
2.	Migros-Supermarkt - Churwalden **828 m**	10’	5’	2’
3.	Intersport Balzer **998 m**	12’	6’	3’
4.	Grischuna Shop Fleischtrocknerei **440 m**	5’	2’	1’

Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

CURVÉR IMMOBILIEN

Öffentlicher Verkehr



1.	Churwalden, Rathaus **326 m**	5’	2’	1’
2.	Churwalden, Furnerschhus **280 m**	4’	2’	1’
3.	Churwalden, Bergbahnen **828 m**	10’	5’	2’

Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

Objektbeschreibung



Wohnen und Wohlfühlen in Churwalden

Diese 4½ Zimmer-Wohnung im 1. OG überzeugt mit grosszügigen Platzverhältnissen, einem durchdachten Grundriss und viel Raum für den täglichen Wohnkomfort. Drei geräumige Schlafzimmer, drei Nasszellen und ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich schaffen ein vielseitiges Zuhause – ideal für eine Familie oder für alle, die sich ein grosszügiges Zuhause wünschen.

Der gut geschnittene Balkon mit rund 16m2 Fläche erweitert den Wohnbereich nach draussen und schafft so einen direkten Bezug zur Churwaldner Bergwelt. Gleichzeitig sorgen praktische Nebenräume, zeitgemässe Haustechnik und die komfortable Erschliessung des Neubaus dafür, dass sich diese Wohnung nicht nur schön präsentiert, sondern auch im Alltag funktioniert.

Die Highlights auf einen Blick:

- Zu Fuss 10 Min. zum Einkauf, 3 Min. zur Schule
- Kita im Dorf
- 12 Min. Gehdistanz zu den Bergbahnen
- Grosszügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 38 m²
- Drei geräumige Zimmer mit rund 18 m² und 16 m²
- Drei Nasszellen mit 2 Duschen und 1 Badewanne
- Terrasse direkt vom Wohnraum zugänglich
- Separates Reduit und grosszügiges Entrée mit Einbauschränken
- Eigenes Kellerabteil

- Gemeinsamer Ski- und Veloraum sowie eigener Ski-/Trocknungsschrank mit Steckdose
- Personenlift auf allen Geschossen
- Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit individueller Raumregulierung
- Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlage
- Tiefgarage für E-Mobilität vorbereitet
- Zwei Tiefgaragenplätze verfügbar
- Individuelle Materialisierung im Rahmen der vorgesehenen Budgets
- Viel Raum für den gemeinsamen Alltag

Das Zentrum der Wohnung bildet der rund 38 m² grosse Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die offene Gestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem grosszügigen Lebensmittelpunkt. Hier ist genügend Platz für den gemeinsamen Alltag ebenso wie für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die Küche lässt sich innerhalb des vorgesehenen Budgets nach den persönlichen Vorstellungen ausgestalten. Für O.1 sind dafür gemäss Baubeschrieb CHF 30'000.– vorgesehen.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt in den Aussenbereich. Gerade beim dauerhaften Wohnen ist diese unmittelbare Verbindung von innen und aussen ein sehr wertvoller Mehrwert – für den Kaffee am Morgen, gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden nach Feierabend.

Flexible Räume für unterschiedliche Lebensphasen
Auch die privaten Räume bieten komfortable Platzverhältnisse. Mit rund 16 und 2x 18 m² lassen die Schlafzimmer viel Spielraum für Möblierung und Stauraum.

Ein besonderer Vorteil im Alltag sind die drei Nasszellen - 2x en Suite und 1x vom Flur aus zugänglich. Diese clevere Aufteilung schafft Privatsphäre und bietet gleichzeitig unkompliziertes Funktionieren mit Gästen oder unterschiedlichen Tagesabläufen innerhalb der Familie.

Das Entrée wird mit Einbauten ausgestattet und schafft so einen überlegten Empfangsbereich mit genügend Platz zum Ankommen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Reduit direkt innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss. Damit steht auch für Vorräte, Haushaltsutensilien und Dinge des täglichen Lebens ausreichend Stauraum zur Verfügung.

Zeitgemässer Ausbau mit persönlichem Spielraum
In Wohn- und Essbereich, Küche, Entrée und Schlafzimmern ist Parkett vorgesehen, während die Nasszellen mit Plattenbelägen ausgestattet werden. Als Erstwohnung verfügt O.1 gemäss Baubeschrieb über Budgets von CHF 150.–/m² für Parkett und CHF 150.–/m² für Plattenbeläge. Für die Sanitärapparate sind CHF 20'000.– vorgesehen.

Holz-Metall-Fenster mit elektrischen Raffstoren ergänzen den zeitgemässen Ausbaustandard. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Wohn- und Schlafräume sowie die Nasszellen lassen sich individuell über Raumthermostate regulieren. Die Wärme- und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen; zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Praktisch im Alltag
Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Ein gemeinsamer Veloraum sowie der separate Skiraum bieten zusätzlichen Platz für die Freizeit- und Sportausrüstung. Für jede Wohnung ist zudem ein eigener Ski-/Trocknungsschrank mit Steckdose vorgesehen. So bleiben Velos, Ski und weitere Ausrüstung ausserhalb der eigentlichen Wohnräume und sind den-

noch jederzeit bequem erreichbar.

Die Einstellhalle ist bereits für E-Mobilität inklusive Lastmanagement vorbereitet, sodass eine eigene Ladestation nachgerüstet werden kann. Zu dieser Wohnung gehören 2 Tiefgaragenplätze für je CHF 45'000.00.

Die Wohnung O.1 verbindet somit grosszügiges Wohnen mit den Vorzügen eines modernen Neubaus und der hohen Lebensqualität von Churwalden. Viel Platz, drei Nasszellen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und durchdachte Stauraumlösungen treffen auf Natur und Bergwelt direkt vor der Haustüre. Ein Zuhause für Menschen, die nicht nur ihre Freizeit, sondern ihren Alltag in den Bündner Bergen verbringen möchten.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation und die beigefügten Unterlagen dienen lediglich der ersten Information und stellen keine verbindliche Offerte dar. Diese Unterlagen sind nicht Bestandteil etwaiger späterer Kauf- oder Werkverträge. Aus sämtlichen Plänen, Flächenangaben, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Alle Visualisierungen und computergenerierten Fotomontagen können von der tatsächlichen Realität abweichen. Ohne schriftliche Einwilligung der Eigentümerschaft oder deren Vertreter dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert oder an Dritte weitergegeben werden.

Zahlungsbedingungen

Die Kaufpreistilgung erfolgt wie folgt:

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung ist eine Reservationsgebühr von CHF 30'000.00 zu leisten.
- Bei der Beurkundung des Kaufvertrags wird eine Teilzahlung in der Höhe von einem Drittel des Gesamtkaufpreises fällig. Für den verbleibenden Kaufpreisanteil ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung zu erbringen.
- Ein weiteres Drittel des Gesamtkaufpreises ist bei Vollendung des Rohbaus zu bezahlen (voraussichtlich Dez. 2027).
- Der Restbetrag ist bei Bezugsbereitschaft der Wohnung fällig (voraussichtlich Ende Sept. 2027).
- Die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Wohnung

Zimmer
4½

Etage
1

Badezimmer
3

Zustand
Neubau

Anzahl Wohneinheiten
9

Etagen
3

Verfügbar ab
30.09.2027

Baujahr
2026

Referenz-Nr.
1818-8108

Parzellen-Nr.
20326

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
131 m²

Balkonfläche
16 m²

Kellerfläche
7 m²

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 895'000.–

Energie

Wärmeerzeugung
Luft-Wasser-Wärmepumpe

Wärmeverteilung
Bodenheizung

☆ Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Erstwohnsitz
- ✓ Garage
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Lift
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen





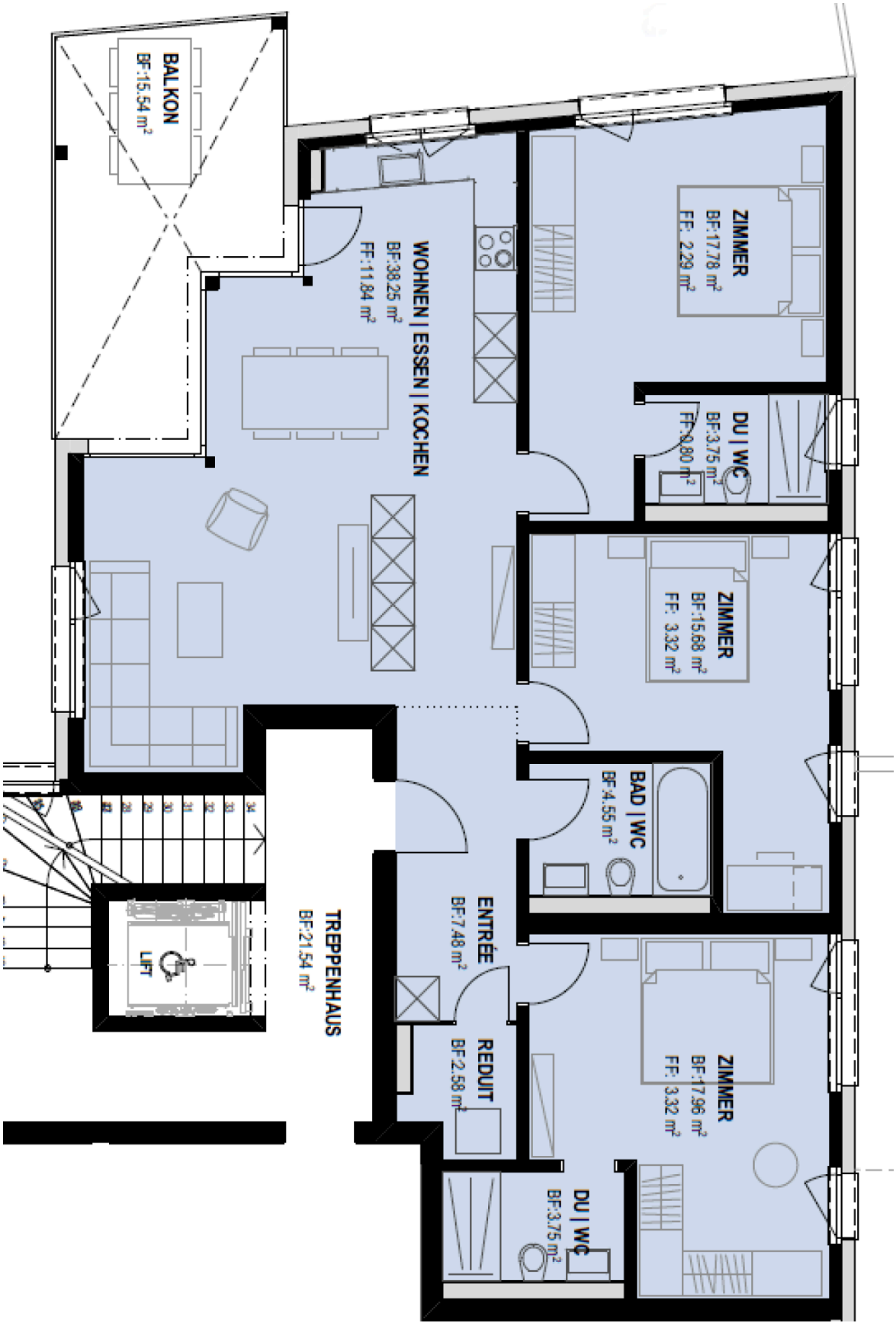
Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch



Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch



Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

© CURVÉR IMMOBILIEN





Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch





Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

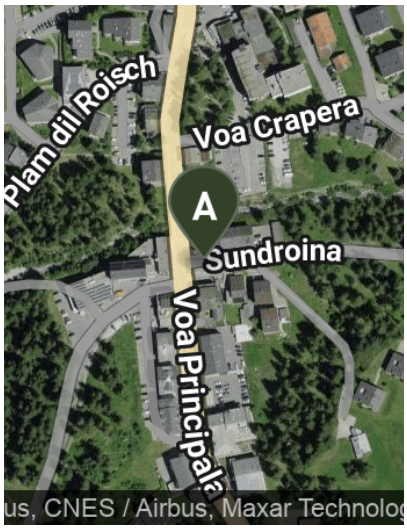
+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

Kontakt



Ihre Ansprechperson

Manfred Fiegl
Inhaber / Geschäftsführer
T: 081 684 22 00
immobilien@curver.ch



Firmendaten

Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

Öffnungszeiten

Montag – Freitag

08:00 – 12:00 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
Samstag auf Anfrage

Disclaimer
Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.